



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Carla Piccioli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARTA MASSETANI**

CF:MSSMRT72T64E783P

con studio in MACERATA (MC) Via Emanuele Filiberto n°2

telefono: 0733199173

email: marta.massetani@gmail.com

PEC: marta.massetani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE via Guerrazzi snc, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 861 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO GUERRAZZI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 3 B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE ESTERNA - VANO SCALA PT, salvo altri.

NOTA BENE: Si riscontra un'incongruenza tra quanto riportato nella visura catastale e quanto relazionato nella certificazione notarile. Nella prima il bene è suddiviso tra i tre proprietari in pari quota di un terzo l'una, nella seconda i signori [REDACTED] e [REDACTED] godono della quota di 5/12 di piena proprietà pro-capite, mentre la signora [REDACTED] gode della quota di 2/12.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 195.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 195.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/07/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dal suo nucleo familiare.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 26/10/2011 a firma di Notaio Testa Antonio ai nn. 168086/19803 di repertorio, iscritta il 31/10/2011 ai nn. RP2840 RG 15229, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 580.000,00.

Importo capitale: 290.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/12/2019- RP 11643 RG 15568, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o il Tribunale di Macerata, in data 15/10/2019 rep 29524/2019.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 25/01/2023- RP 859 RG 1161, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Pubblico Ufficiale: UnepTribunale di Macerata, in data 27/12/2023 rep 3424.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/3 ciascuno

### PROVENIENZA VENTENNALE

**Riunione di usufrutto** in morte d \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il 01.03.2016,pratica n. MC0012316.

**Compravendita** a rogito Dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trascrizione del 11.06.2010 **RP 5221 RG 8769**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 3/12 di nuda proprietà ciascuno

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( CF [REDACTED] per i diritti di 6/12 di nuda proprietà

**Dichiarazione di successione** trascrizione del 26.07.2006 **RP 8301 RG 13769**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED] per i diritti di 1/6 di nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno,

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a [REDACTED] deceduto il 10.06.2005 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

**Accettazione tacita di eredità** trascrizione del 28.04.2010 **RP 3789 RG 6436**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Dichiarazione di successione** trascrizione del 07.09.1990 **RP 6157 Rg 9295**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a [REDACTED], deceduta il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**LICENZA EDILIZIA pratica N 149/1968** del 26/02/1968 prot 19163

oggetto: progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione da erigersi lungo la via Guerrazzi.

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot 20980/68** del 07/01/1969

oggetto: modifica dei prospetti

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Autorizzazione di Abitabilità del 16/03/1970

**SCIA 12/10** prot 48801 del 06/10/2010

oggetto: Scia per modifiche interne e di prospetto (modifica divisori interni PT e P1, modifica di alcune finestre e rialzazione di due balconi

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**DIA variante 8/11** prot 3335 del 24/01/11

oggetto: variante in corso d'opera per la realizzazione di un cappotto di isolamento esterno e del solaio di copertura

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**SCIA 144/11** prot 33057 del 27/06/2011

oggetto: modifica divisori interni PT e P1 e modifica dei prospetti

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Comunicazione di fine lavori prot 32724 del 27/06/2011

Richiesta di certificato di agibilità N 15/11 prot 33078 del 27/06/2011

**Certificato di Agibilità N 81** del 20/10/2011

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 10 part 861 sub 4-5 , ricadono, ai sensi del vigente PRG ( *Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08* ), all'interno della "**Zona B B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A-sistemi e subsistemi R-residenza -r3**città in aggiunta (art. 4.2.2.1,4.3.2.1,4.2.1.6 delle NTA)

**Zone Omogenee**

B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

**Sistemi e subsistemi**

Residenza R3 città in aggiunta

**Capo 4.2.1 - Sistema della residenza (R).**

Art. 4.2.1.1 - Disposizioni generali

Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A) "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

**Capo 4.3.2 - Zone B**

Art. 4.3.2.1. - Disposizioni generali

Le zone B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

#### **Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati**

Tabella zone B

Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche:

B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

#### **Art. 4.2.1.6 - Sub-sistema R3: città in aggiunta.**

1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio); sono parti esterne al centro e ne costituiscono il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.
2. Appartiene al sub-sistema buona parte di Civitanova Marche.
3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione).
4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Per l'analisi della conformità urbanistica il confronto viene eseguito in generale con l'ultimo titolo edilizio (SCIA 144/11).

Per quanto riguarda il PS1 e le altezze interne (non presenti nella SCIA del 2011) si attinge alla Autorizzazione edilizia 7 gennaio 1969;

Per quanto riguarda il piano sottotetto si attinge alla Autorizzazione edilizia 7 gennaio 1969 (sezione) e alle planimetrie catastali

#### **Sub. 4 Piano Terra**

Sono presenti lievi difformità geometriche:

- a. **Realizzazione di spallette all'interno del bagno** a delimitazione del vano doccia e di una nicchia;

*Si tratta di elementi architettonici evidentemente realizzati in corso di esecuzione delle opere di cui alla SCIA 12/2010 e successive varianti per cui, ai sensi dell'art. 34 comma 3-bis del DPR 380/2001, non costituiscono violazione edilizia previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione e asseverazione del tecnico.*

b. **Diversa disposizione del divisorio tra il corridoio e il soggiorno e la cucina**, tale da far risultare questi ultimi più ampi. In particolare:

- o ■ il soggiorno ha una superficie rilevata pari a  $4,27 \text{ ml} \times 6,58 \text{ ml} = 28,10 \text{ mq}$  e una superficie finestrata pari a  $(1,23 \times 1,53 \text{ ml}) + (0,92 \times 1,53 \text{ ml}) = 3,28 \text{ mq}$  (superficie minima richiesta 3,51 mq)

la cucina ha una superficie rilevata pari a  $4,30 \times 1,33 \text{ ml} = 5,72 \text{ mq}$  e una superficie finestrata pari a  $(0,82 \times 1,53 \text{ ml}) = 1,25 \text{ mq}$  (superficie minima richiesta 0,71 mq)

*Le dimensioni del soggiorno non rispettano i rapporti aeroilluminanti pertanto si tratta di difformità edilizia sanabile mediante modifica della posizione del divisorio tra il vano soggiorno e il corridoio affinché le dimensioni del soggiorno siano adeguatamente proporzionate a quelle delle aperture;*

Gli elaborati di progetto della SCIA non riportano le altezze interne (h rilevata pari a 2,98 ml) mentre sono presenti nella sezione dell'Aut Edilizia del 1969 (3,00 ml). In alcun elaborato grafico sono mai riportate le dimensioni delle bucatore sia esterne sia interne mentre esiste un abaco delle aperture all'interno della SCIA per la verifica dei rapporti aeroilluminanti. Per una trattazione più dettagliata si veda il successivo punto **Aperture in facciata**.

### **Dimensioni esterne**

a. Nessun elaborato riporta le **altezze esterne**.

*Dal confronto della documentazione fotografica ante opera della SCIA 12/2010 con quella realizzata in sede di rilievo attuale non si evidenziano modifiche dell'imposta della copertura. Si presume pertanto che la configurazione delle altezze dell'edificio siano quelle dell'epoca di costruzione.*

b. Per quanto riguarda le **dimensioni esterne in pianta**:

- la SCIA 12/2010 indica nel rilievo dello stato dei luoghi le seguenti misurazioni:
  - o ■ 10,95 x 10,50 ml
- la variante stato finale SCIA 144/2011 non riporta alcuna misura esterna
- le misure rilevate sono:
  - o ■ 11.12 x 10,76 ml

*Le dimensioni rilevate differiscono da quelle dello stato autorizzato di 18-26 cm, tale evenienza è certamente attribuibile alla installazione del cappotto esterno e pertanto **non costituisce difformità**. (DIA 8/2011)*

### **Aperture in facciata**

Si precisa che l'abaco delle aperture presente nella SCIA 144/2011 riporta dimensioni diverse da quanto rilevato, in generale le dimensioni presenti in questo documento appaiono più grandi dell'esistente. Non c'è inoltre perfetta coerenza con l'elaborato grafico (finestra del soggiorno del Primo Piano in particolare).

*Tale circostanza può essere attribuita all'errata misurazione fatta dall'interno dei vani anziché dall'esterno e a errori di restituzione grafica. I rapporti aeroilluminanti sono comunque verificati fatti salvi quelli descritti al punto b.*

#### CONCLUSIONI

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

E' dunque necessario **predisporre SCIA in sanatoria** che comprenda:

- Opere interne
  - ■ PT – modifica divisorio soggiorno corridoio
- Deposito Opere prive di rilevanza
  - ■ PT – modifica divisorio soggiorno corridoio

Costi di regolarizzazione:

Opere edili : € 3.500,00 (come da CME allegato)  
Pratica edilizia in sanatoria con opere : €2.500,00  
Sanzione : €1.000,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La regolarizzazione prevede l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia per riallineare la planimetria catastale allo stato attuale dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica catastale Doc.Fa: €500,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA GUERRAZZI SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE via Guerrazzi snc, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 861 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO GUERRAZZI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 3 B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE ESTERNA - VANO SCALA PT, salvo altri.

NOTA BENE: Si riscontra un'incongruenza tra quanto riportato nella visura catastale e quanto relazionato nella certificazione notarile. Nella prima il bene è suddiviso tra i tre proprietari in pari quota di un terzo l'una, nella seconda i signori [REDACTED] godono della quota di 5/12 di piena proprietà pro-capite, mentre la signora [REDACTED] gode della quota di 2/12.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**FABBRICATO**

Le UI oggetto di esecuzione si trovano all'interno di edificio sito a Civitanova Marche, in Via Francesco Guerrazzi-

L'edificio, bifamiliare, è realizzato in muratura portante, con solai in latero-cemento; esso è stato oggetto di ristrutturazione con efficientamento energetico (anno 2010) che ha coinvolto il tetto e le pareti esterne con realizzazione di cappotto, isolamento della copertura e sostituzione di infissi e di schermature solari (nuove persiane in alluminio con alette regolabili).

L'edificio in pianta misura circa 11,00x11,00 metri lineari con corte di circa 300,00 mq.

Il lotto è delimitato da muretto in cemento armato con recinzione di colore canna di fucile sul lato fronte strada, mentre lateralmente da rete metallica e paletti infissi su cordolo in cemento e siepi, gli ingressi sono uno pedonale sulla destra ed uno carrabile sulla sinistra, entrambi da Via Guerrazzi. La corte comune è pavimentata intorno all'edificio e su tutto il confine sud est, e per quanto riguarda gli accessi pedonale e carrabile, la restante parte è a prato. L'edificio è accessibile da scala esterna che dà accesso al sub. 4 o da scala interna, BCNC ai due subalterni, accessibile dal prospetto nord ovest. La scala interna è rivestita in marmo chiaro.

**APPARTAMENTO Sub. 4 PT**

Trattasi di appartamento composto da disimpegno, zona giorno con cucinino, due camere e un bagno.

Gli ingressi sia dall'esterno che dal vano scala comune danno entrambi sul disimpegno, di forma rettangolare, di circa 1,50 m x 8,01 m.

La zona giorno è un locale di 4,00 m x 6,50 m con pavimento in gres porcellanato di color beige montato a 45 gradi rispetto alla giacitura delle pareti, la quale continua anche nel cucinino finestrato di dimensioni 4,00x1,50m. Le due camere, che presentano la stessa pavimentazione, sono entrambe di dimensioni 4,00x4,00m e sono poste sul lato sud-est. Il bagno, ristrutturato recentemente, presenta rivestimenti in gres finto legno montati a correre di due diversi toni: marrone e beige; i sanitari wc e bidet, doccia e lavandino sono in ceramica bianca; il bagno è controsoffittato.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con radiatori in ghisa e caldaia posta al piano interrato, porzione del sub. 5.

Contestualmente all'alienazione del bene, in caso di vendita dei lotti a due differenti acquirenti, si dovrà provvedere ad installare nuovo contatore per il piano terra con contabilizzazione dei consumi al fine di poter ripartire correttamente le spese. (Spesa presunta € 1000).

Le tinteggiature interne sono di toni chiari che spaziano dal beige al celestino, gli infissi esterni sono con doppio vetro termico e di colore bianco, mentre gli infissi interni ed i battiscopa sono in legno naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, antenna funzionanti.

CLASSE ENERGETICA:



[184.28 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020-22609 registrata in data 01/10/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	102,00	x	100 %	=	102,00
Corte	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte_eccedenza	125,00	x	2 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>252,00</b>				<b>107,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: agenzia fmimmobiliare\_rif mc1-39966

Descrizione: Appartamento su piccola palazzina-non ristrutturato, solo bagno rifatto

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Edil Cris Ma

Descrizione: APPARTAMENTO CON GARAGE IN VENDITA

Indirizzo: San Marone

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.843,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Agenzia Quattorpareti  
Descrizione: Villa unifamiliare disposta su due piani oltre a piano seminterrato destinato a taverna\_da ristrutturare  
Indirizzo: via F. Petrarca  
Superfici principali e secondarie: 390  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 390.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Ag\_ Paolo Orizi Rif:113057321  
Descrizione: SOLUZIONE BIFAMILIARE\_da ristrutturare  
Indirizzo: Via Fogazzaro  
Superfici principali e secondarie: 290  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 350.000,00 pari a 1.206,90 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/07/2024  
Fonte di informazione: Agenzia contiluxury\_rif:765768036EP  
Descrizione: appartamento al piano primo più soffitta di una piccola palazzina di 4 unità abitative\_Palazzina rifatta con 110% cappotto e infissi  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 2.365,59 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Ag Risorse immobiliari-rif: RB184  
Descrizione: appartamento completamente ristrutturato  
Indirizzo: San Marone  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/07/2024  
Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif: 405G  
Descrizione: Appartamento da ristrutturare su palazzina bifamiliare  
Indirizzo: via Torquato Tasso

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Provincia: MACERATA Comune: CIVITANOVA MARCHE Fascia/zona: Semicentrale/SEZIONE PORTO: ZONA PEEP QUARTIERE S.MARONE, QUARTIERE RISORGIMENTO Tip prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale (17/06/2024)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto da una parte dell'attuale condizione del mercato immobiliare, poco attivo e con poche compravendite negli ultimi anni a seguito della crisi economica, dello specifico mercato immobiliare della città di Civitanova Marche che, benchè abbia subito contrazioni negli ultimi anni per i motivi di cui si è detto, ha comunque mantenuto dei prezzi unitari di vendita mediamente più alti all'interno del contesto provinciale.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 1800,00 €/mq

**(Valore = 1800,00 €/mq)**

**Calcolo delle consistenze**

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata attraverso misurazioni effettuate direttamente durante il sopralluogo a verifica delle planimetrie catastali e di progetto, applicando i criteri previsti dalla Norma UNI 10750:2005

**Superficie Commerciale**

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la "superficie lorda vendibile", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero (fino a un massimo di 50 cm) e di quelli di confine conteggiati per metà (fino a un massimo di 25 cm).

La corte di circa 300 mq viene ripartita tra le due proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,00	x	1.900,00	=	<b>203.300,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 203.300,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 203.300,00</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Provincia: MACERATA Comune: CIVITANOVA MARCHE Fascia/zona: Semicentrale/SEZIONE PORTO:

ZONA PEEP QUARTIERE S.MARONE, QUARTIERE RISORGIMENTO Codice di zona: C2  
Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Resid

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,00	0,00	203.300,00	203.300,00
				<b>203.300,00 €</b>	<b>203.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**abitazione , soffitta e ripostiglio-cantina** a CIVITANOVA MARCHE via Guerrazzi snc, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 861 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO GUERRAZZI, piano: S1 - 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 3 B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE ESTERNA - VANO SCALA PT, PT-P1-P2- PS1,salvo altri.

NOTA BENE: Si riscontra un'incongruenza tra quanto riportato nella visura catastale e quanto relazionato nella certificazione notarile. Nella prima il bene è suddiviso tra i tre proprietari in pari quota di un terzo l'una, nella seconda i signori [REDACTED] godono della quota di 5/12 di piena proprietà pro-capite, mentre la signora [REDACTED] gode della quota di 2/12.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 338.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 338.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/07/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'unità immobiliare è occupata da [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 26/10/2011 a firma di Notaio Testa Antonio ai nn. 168086/19803 di repertorio, iscritta il 31/10/2011 ai nn. RP2840 RG 15229, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 580.000,00.

Importo capitale: 290.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/12/2019- RP 11643 RG 15568, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. c/o il Tribunale di Macerata, in data 15/10/2019 rep 29524/2019.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 25/01/2023- RP 859 RG 1161, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Pubblico Ufficiale: UnepTribunale di Macerata, in data 27/12/2023 rep 3424.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED] nato a [REDACTED]  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED]  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/3 ciascuno

### PROVENIENZA VENTENNALE

**Riunione di usufrutto** in morte d \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a [REDACTED] [REDACTED]  
avvenuta il 01.03.2016,pratica n. MC0012316.

**Compravendita** a rogito Dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trascrizione del 11.06.2010 **RP 5221 RG 8769**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 3/12 di nuda proprietà ciascuno  
contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( CF [REDACTED] per i diritti di 6/12 di nuda  
proprietà

**Dichiarazione di successione** trascrizione del 26.07.2006 **RP 8301 RG 13769**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CF [REDACTED] per i diritti di 1/6 di nuda  
proprietà  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno,  
contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

**Accettazione tacita di eredità** trascrizione del 28.04.2010 **RP 3789 RG 6436**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno  
contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Dichiarazione di successione** trascrizione del 07.09.1990 **RP 6157 Rg 9295**

a favore di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà  
contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a [REDACTED], deceduta il [REDACTED] 9  
per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**LICENZA EDILIZIA pratica N 149/1968** del 26/02/1968 prot 19163

oggetto: progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione da erigersi lungo la via Guerrazzi.

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot 20980/68** del 07/01/1969

oggetto: modifica dei prospetti

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Autorizzazione di Abitabilità del 16/03/1970

**SCIA 12/10** prot 48801 del 06/10/2010

oggetto: Scia per modifiche interne e di prospetto (modifica divisori interni PT e P1, modifica di alcune finestre e rialzazione di due balconi

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**UNDIA 8/11** prot 3335 del 24/01/11

oggetto: variante in corso d'opera per la realizzazione di un cappotto di isolamento esterno e del solaio di copertura

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**SCIA 144/11** prot 33057 del 27/06/2011

oggetto: modifica divisori interni PT e P1 e modifica dei prospetti

Richiedenti: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Comunicazione di fine lavori prot 32724 del 27/06/2011

Richiesta di certificato di agibilità N 15/11 prot 33078 del 27/06/2011

**Certificato di Agibilità N 81** del 20/10/2011

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 10 part 861 sub 4-5 , ricadono, ai sensi del vigente PRG ( *Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08* ), all'interno della "**Zona B B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A-sistemi e subsistemi R-residenza -r3**città in aggiunta (art. 4.2.2.1,4.3.2.1,4.2.1.6 delle NTA)

**Zone Omogenee**

B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

**Sistemi e subsistemi**

Residenza R3 città in aggiunta

**Capo 4.2.1 - Sistema della residenza (R).**

Art. 4.2.1.1 - Disposizioni generali

Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A) "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

**Capo 4.3.2 - Zone B**

Art. 4.3.2.1. - Disposizioni generali

Le zone B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

#### **Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati**

Tabella zone B

Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche:

B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

#### **Art. 4.2.1.6 - Sub-sistema R3: città in aggiunta.**

1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio); sono parti esterne al centro e ne costituiscono il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.
2. Appartiene al sub-sistema buona parte di Civitanova Marche.
3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione).
4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Per l'analisi della conformità urbanistica il confronto viene eseguito in generale con l'ultimo titolo edilizio (SCIA 144/11).

Per quanto riguarda il PS1 e le altezze interne (non presenti nella SCIA del 2011) si attinge alla Autorizzazione edilizia 7 gennaio 1969;

Per quanto riguarda il piano sottotetto si attinge alla Autorizzazione edilizia 7 gennaio 1969 (sezione) e alle planimetrie catastali

### ***Sub. 5 Piano seminterrato***

Rispetto allo stato autorizzato si rilevano alcune difformità:

- a. Le **dimensioni interne dei vani** sono inferiori rispetto a quelle riportate nel progetto (dai 30 ai 50 cm circa);

*Considerato che le dimensioni in pianta dell'area di sedime sono da ritenersi conformi (si veda successivo punto 5.b) è presumibile che, trattandosi di un seminterrato, tutte le pareti siano state foderate per migliorare l'isolamento all'umidità. Si tratta di opere interne e opere prive di rilevanza realizzate in assenza di titolo edilizio, se realizzate prima dell'entrata in vigore della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021, previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come sole opere interne altrimenti sarà anche necessario il Deposito.*

b. Presenza di una **partizione interna** non riportata nel progetto;

*Si tratta di opere interne e opere prive di rilevanza realizzate in assenza di titolo edilizio, se realizzate prima dell'entrata in vigore della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021, previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come sole opere interne altrimenti sarà anche necessario il Deposito.*

c. Superfetazioni del muro longitudinale interno;

*Se realizzati contestualmente alle opere di cui alla SCIA 12/2010 e successive varianti, e quindi prima della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021, si tratta di mera realizzazione di elementi architettonici e lievi modifiche geometriche realizzate nell'ambito del titolo edilizio per cui ai sensi dell'art. 34 comma 3-bis del DPR 380/2001 **non costituiscono violazione edilizia previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione e asseverazione del tecnico.***

d. **Diversa posizione dell'apertura** sul muro portante longitudinale interno.

*Si tratta di modifica di un muro portante e pertanto **deve essere sanata mediante ripristino della posizione e delle dimensioni originali o mediante adeguate opere strutturali ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001.** Se il proprietario fosse in grado di dichiarare che tale opera è stata eseguita o all'epoca di realizzazione dell'edificio o comunque prima del 1984 la difformità è sanabile come opera interna ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001*

e. **l'altezza** dei locali è pari a 2,24 ml mentre nella aut. Edilizia del 1969 risulta pari a 2,30 ml.

*Si tratta di tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e pertanto **non costituisce violazione edilizia.***

f. **Ampiezza apertura** lato destro prospetto est non conforme allo stato finale ma a quello ante opera;

*Si tratta della mancata realizzazione di un'opera prevista in progetto e pertanto **non costituisce violazione edilizia;***

g. **Realizzazione di bagno** in assenza di titolo edilizio;

*Si tratta di difformità edilizia sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 oppure i sanitari possono essere rimossi ripristinando lo stato dei luoghi.*

### **Sub. 5 Piano primo**

Si rilevano alcune difformità:

a. **Geometrico distributive** all'interno dei bagni;

*Si tratta di elementi architettonici evidentemente realizzati in corso di esecuzione delle opere di cui alla SCIA 12/2010 e successive varianti per cui, ai sensi dell'art.*

34 comma 3-bis del DPR 380/2001, **non costituiscono violazione edilizia previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione e asseverazione del tecnico.**

b. **Dimensionali** nei vani cucina e soggiorno:

- o ■ il soggiorno ha una superficie rilevata pari a  $4,10 \text{ ml} \times 5,71 \text{ ml} = 23,40 \text{ mq}$  e una superficie finestrata pari a  $(1,80 \times 1,30 \text{ ml}) = 2,34 \text{ mq}$  (superficie minima richiesta 2,92 mq)
- la cucina ha una superficie rilevata pari a  $5,71 \times 3,64 \text{ ml} = 20,78 \text{ mq}$  e una superficie finestrata pari a  $(0,83 \times 2,30 \text{ ml}) + (1,30 \times 2,30 \text{ ml}) = 4,90 \text{ mq}$  (superficie minima richiesta 2,59 mq)

*Poiché le dimensioni del soggiorno non sono adeguatamente proporzionate alla superficie finestrata **si tratta di difformità edilizia sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 mediante allargamento dell'apertura tra i vani cucina e soggiorno** (almeno metà della parete) tale da configurare un unico vano e quindi rispettare i requisiti igienico sanitari. In questo modo infatti la superficie finestrata sarà pari a 7,24 mq per una superficie minima richiesta pari a 5,15 mq.*

c. **l'altezza** dei locali è pari a 2,70 ml mentre nella aut. Edilizia del 1969 risulta pari a 3,00 ml. Presumibilmente (visti i faretti incassati) per la presenza di controsoffitto.

*Si tratta di opere interne e opere prive di rilevanza realizzate in assenza di titolo edilizio, se realizzate prima dell'entrata in vigore della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021, previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come sole opere interne altrimenti sarà anche necessario il Deposito.*

#### **Sub. 5 Piano sottotetto**

Si rilevano le seguenti difformità:

d. **Geometrico distributive** per la presenza di tramezzature non riportate nel catastale di impianto e comunque difformi anche dal catastale del 2011.

*Si tratta di opere interne e opere prive di rilevanza realizzate in assenza di titolo edilizio, se realizzate prima dell'entrata in vigore della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021, previa dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come sole opere interne altrimenti sarà anche necessario il Deposito.*

e. **Altezze.** Sono state tamponate le porzioni più basse dei locali e pertanto l'altezza minima di 0,60 ml riportata nella sezione dell'Aut. Edilizia del 1969 non è verificabile. Dalla stessa sezione contenuta nell'Aut. Edilizia è stata dedotta un'altezza massima pari a circa 2,50 ml. Quella massima rilevata è pari a 2,17 ml.

*Si può affermare che le altezze interne del sottotetto, comunque non abitabile, **pur non confrontabili con lo stato autorizzato siano con esse coerenti.***

f. **Realizzazione di bagno** in assenza di titolo edilizio;

*Si tratta di difformità edilizia sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 oppure i sanitari possono essere rimossi ripristinando lo stato dei luoghi.*

### **Dimensioni esterne**

a. Nessun elaborato riporta le **altezze esterne.**

*Dal confronto della documentazione fotografica ante opera della SCIA 12/2010 con quella realizzata in sede di rilievo attuale non si evidenziano modifiche dell'imposta della copertura. Si presume pertanto che la configurazione delle altezze dell'edificio siano quelle dell'epoca di costruzione.*

b. Per quanto riguarda le **dimensioni esterne in pianta:**

- la SCIA 12/2010 indica nel rilievo dello stato dei luoghi le seguenti misurazioni:
  - ■ 10,95 x 10,50 ml
- la variante stato finale SCIA 144/2011 non riporta alcuna misura esterna
- le misure rilevate sono:
  - ■ 11.12 x 10,76 ml

*Le dimensioni rilevate differiscono da quelle dello stato autorizzato di 18-26 cm, tale evenienza è certamente attribuibile alla installazione del cappotto esterno e pertanto **non costituisce difformità.** (DIA 8/2011)*

### **Aperture in facciata**

Si precisa che l'abaco delle aperture presente nella SCIA 144/2011 riporta dimensioni diverse da quanto rilevato, in generale le dimensioni presenti in questo documento appaiono più grandi dell'esistente. Non c'è inoltre perfetta coerenza con l'elaborato grafico (finestra del soggiorno del Primo Piano in particolare).

*Tale circostanza può essere attribuita all'errata misurazione fatta dall'interno dei vani anziché dall'esterno e a errori di restituzione grafica. I rapporti aeroilluminanti sono comunque verificati fatti salvi quelli descritti al punto b.*

### **CONCLUSIONI**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

E' dunque necessario **predisporre SCIA in sanatoria** che comprenda:

- Opere interne

- ■ PS1 – sanatoria dimensione vani
- PS1 – sanatoria divisorio
- PS1 – sanatoria bagno
- P1 – allargamento apertura tra soggiorno e cucina
- P1 – sanatoria controsoffitto
- Psottotetto – sanatoria tramezzi
- Psottotetto – sanatoria bagno
- Deposito Opere prive di rilevanza
  - ■ PS1 – sanatoria dimensione vani
  - PS1 – sanatoria divisorio
  - P1 – allargamento apertura tra soggiorno e cucina
  - P1 – sanatoria controsoffitto
  - Psottotetto – sanatoria tramezzi
- Opere strutturali (locali)
  - ■ PS1 – sanatoria bucatura su muro portante con opere

Costi di regolarizzazione:

Opere edili : € 13.000,00 (come da CME allegato)

Pratica edilizia in sanatoria con opere e deposito al Genio Civile : €4.000,00

Sanzione : €1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La regolarizzazione prevede l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia per riallineare la planimetria catastale allo stato attuale dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica catastale Doc.Fa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA GUERRAZZI SNC

## ABITAZIONE , SOFFITTA E RIPOSTIGLIO-CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**abitazione , soffitta e ripostiglio-cantina** a CIVITANOVA MARCHE via Guerrazzi snc, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 861 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO GUERRAZZI, piano: S1 - 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 3 B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE ESTERNA - VANO SCALA PT, PT-P1-P2- PS1, salvo altri.

NOTA BENE: Si riscontra un'incongruenza tra quanto riportato nella visura catastale e quanto relazionato nella certificazione notarile. Nella prima il bene è suddiviso tra i tre proprietari in pari quota di un terzo l'una, nella seconda i signori [REDACTED] godono della quota di 5/12 di piena proprietà pro-capite, mentre la signora [REDACTED] gode della quota di 2/12.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### FABBRICATO

Le UI oggetto di esecuzione si trovano all'interno di edificio sito a Civitanova Marche, in Via Francesco Guerrazzi-

L'edificio, bifamiliare, è realizzato in muratura portante, con solai in latero-cemento; esso è stato oggetto di ristrutturazione con efficientamento energetico (anno 2010) che ha coinvolto il tetto e le pareti esterne con realizzazione di cappotto, isolamento della copertura e sostituzione di infissi e di schermature solari (nuove persiane in alluminio con alette regolabili).

L'edificio in pianta misura circa 11,00x11,00 metri lineari con corte di circa 300,00 mq.

Il lotto è delimitato da muretto in cemento armato con recinzione di colore canna di fucile sul lato fronte strada, mentre lateralmente da rete metallica e paletti infissi su cordolo in cemento e siepi, gli ingressi sono uno pedonale sulla destra ed uno carrabile sulla sinistra, entrambi da Via Guerrazzi. La corte comune è pavimentata intorno all'edificio e su tutto il confine sud est, e per quanto riguarda gli accessi pedonale e carrabile, la restante parte è a prato. L'edificio è accessibile da scala esterna che dà accesso al sub. 4 o da scala interna, BCNC ai due subalterni, accessibile dal prospetto nord ovest. La scala interna è rivestita in marmo chiaro.

### Sub 5 APPARTAMENTO P1-PS1-SOFFITTA

Il subalterno 5 comprende l'appartamento al piano primo, il piano interrato e la soffitta.

L'appartamento, accessibile dal vano scala comune, si articola in una ampia zona giorno, disimpegno, due bagni e due camere.

Dall'ingresso si accede al soggiorno, di dimensioni 4,50x5,60 circa, da cui si entra nella cucina adiacente o al disimpegno che distribuisce i locali della zona notte.

Soggiorno e cucina sono di fatto un unico locale, parzialmente suddiviso da due spallette di muro a destra e sinistra, con una finestra e due porte finestre, pavimentazione in parquet montato a spina di pesce di color legno naturale. Dalla cucina si accede al balcone, di circa 1,00x9,00 m, pavimentato con piastrelle di gres e con parapetto in acciaio di color canna di fucile.

La zona notte, accessibile con disimpegno 1,20x2,40 m, si compone di una camera singola, un bagno ed una matrimoniale con bagno.

La camera singola misura circa 3,20x4,00 m, è pavimentata in parquet e tinteggiata in bianco tranne per quanto riguarda la parete a destra dell'ingresso, che è di colore rosa.

La camera matrimoniale presenta il parquet, la tinteggiatura è bianca tranne per la parete dietro la testiera del letto che è beige; dalla camera matrimoniale si accede al terrazzo sopra descritto ed al bagno in camera, che presenta pavimento e rivestimenti in gres porcellanato finta pietra di colore chiaro, sanitari in porcellana, lavabo a catino su mensola in legno, tinteggiature spatolate di colore rosa e panna, controsoffitto con faretti.

Il bagno accessibile dal disimpegno presenta rivestimenti in gres di colore scuro, pavimento in parquet, tinteggiatura con effetto spatolato di colore rosa, controsoffitto con faretti.

L'immobile è riscaldato con sistema radiante a pavimento con generatore a combustione (caldaia a metano) sito nel piano sottotetto.

Gli infissi interni ed sono in legno laccato bianco, i battiscopa in legno naturale. Gli infissi esterni sono di colore bianco con vetrocamera termica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e antenna funzionanti.

Fanno parte del sub. 5 anche il piano interrato ed il sottotetto.

Il piano interrato, accessibile dalla scala comune, è a destinazione cantina ma arredato di fatto come cucina/pranzo.

Il piano si articola in tre stanze, la prima molto ampia 8,00m x 5,60m circa che contiene una cucina ed un tavolo; pavimentata con gres porcellanato e con tre finestre alte che danno sul giardino; la seconda stanza, adibita a deposito/studio, presenta le stesse finiture della precedente.

Il terzo locale, collegato al secondo, è adibito a bagno, con sanitari e lavandino in ceramica, rivestimento di pavimenti e pareti con piastrelle in gres di due toni di blu e caldaia.

I locali del piano interrato sono tutti riscaldati con radiatori in ghisa; l'impianto termico è lo stesso del sub. 4 (piano terra).

Contestualmente all'alienazione del bene, in caso di vendita dei lotti a due differenti acquirenti, si dovrà provvedere ad installare nuovo contatore per il piano interrato con contabilizzazione dei consumi al fine di poter ripartire correttamente le spese. (Spesa presunta € 1000).

Il locale è dotato di impianto idrico, elettrico e termico funzionanti.

Il sottotetto, destinato a deposito, presenta pavimento in gres di colore beige come l'interrato ed il piano terra; la tinteggiatura delle pareti è di colore bianco. Il piano si articola in tre locali riscaldati di cui due destinati a deposito ed uno destinato a bagno, con rivestimenti di colore blu, sanitari (wc e lavabo) in porcellana.

Il locale è riscaldato con radiatori in alluminio; l'impianto è lo stesso del piano primo, alimentato dalla caldaia sita nel sottotetto.

Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e termico funzionanti.

CLASSE ENERGETICA:



[119,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240618-043013-24428 registrata in data 18/06/2024

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Appartamento seminterrato	P1-soffitta-piano	150,00	x	100 %	=	150,00
Corte		25,00	x	10 %	=	2,50
Corte_eccedenza		125,00	x	2 %	=	2,50
<b>Totale:</b>		<b>300,00</b>				<b>155,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: agenzia fmimmobiliare\_rif mc1-39966

Descrizione: Appartamento su piccola palazzina-non ristrutturato, solo bagno rifatto

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Edil Cris Ma

Descrizione: APPARTAMENTO CON GARAGE IN VENDITA

Indirizzo: San Marone

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.843,75 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Quattorpareti

Descrizione: Villa unifamiliare disposta su due piani oltre a piano seminterrato destinato a taverna\_da ristrutturare

Indirizzo: via F. Petrarca

Superfici principali e secondarie: 390  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 390.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Ag\_ Paolo Orizi Rif:113057321  
Descrizione: SOLUZIONE BIFAMILIARE\_da ristrutturare  
Indirizzo: Via Fogazzaro  
Superfici principali e secondarie: 290  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 350.000,00 pari a 1.206,90 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/07/2024  
Fonte di informazione: Agenzia contiluxury\_ rif:765768036EP  
Descrizione: appartamento al piano primo più soffitta di una piccola palazzina di 4 unità abitative\_Palazzina rifatta con 110% cappotto e infissi  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 2.365,59 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Ag Risorse immobiliari-rif: RB184  
Descrizione: appartamento completamente ristrutturato  
Indirizzo: San Marone  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/07/2024  
Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif: 405G  
Descrizione: Appartamento da ristrutturare su palazzina bifamiliare  
Indirizzo: via Torquato Tasso  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Provincia: MACERATA Comune: CIVITANOVA MARCHE Fascia/zona: Semicentrale/SEZIONE PORTO: ZONA PEEP QUARTIERE S.MARONE, QUARTIERE RISORGIMENTO Tip prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale (17/06/2024)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto da una parte dell'attuale condizione del mercato immobiliare, poco attivo e con poche compravendite negli ultimi anni a seguito della crisi economica, dello specifico mercato immobiliare della città di Civitanova Marche che, benchè abbia subito contrazioni negli ultimi anni per i motivi di cui si è detto, ha comunque mantenuto dei prezzi unitari di vendita mediamente più alti all'interno del contesto provinciale.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 2300,00 €/mq

**(Valore = 2300,00 €/mq)**

#### Calcolo delle consistenze

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata attraverso misurazioni effettuate direttamente durante il sopralluogo a verifica delle planimetrie catastali e di progetto, applicando i criteri previsti dalla Norma UNI 10750:2005

#### Superficie Commerciale

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la "superficie lorda vendibile", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero (fino a un massimo di 50 cm) e di quelli di confine conteggiati per metà (fino a un massimo di 25 cm).

La corte di circa 300 mq viene ripartita tra le due proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,00	x	2.300,00	=	<b>356.500,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 356.500,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 356.500,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Provincia: MACERATA Comune: CIVITANOVA MARCHE Fascia/zona: Semicentrale/SEZIONE PORTO: ZONA PEEP QUARTIERE S.MARONE, QUARTIERE RISORGIMENTO Codice di zona: C2 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Resid

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione , soffitta e ripostiglio- cantina	155,00	0,00	356.500,00	356.500,00
				<b>356.500,00 €</b>	<b>356.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.000,00**

data 24/07/2024

il tecnico incaricato  
MARTA MASSETANI